

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 004

27.8.2007

Utett baderom – avhl. §§ 3-7 og 3-9.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig bygget i 1924/1949 ble høsten 2004 solgt ”som den er” for kr 3 225 000,-. Dagen etter overtakelsen oppdaget kjøper at badegulvet ikke var tett. I salgsdokumentasjonen forelagt kjøper forut for overtakelsen, var det opplyst at badet, som var pusset opp i 1991, hadde sprekk og noen løse fliser i dusj, samt at fuktindikator viste noe utslag i dusjonsen. Det var videre opplyst at badet ikke hadde membran på vegg. Selskapet avviste ansvar under henvisning til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger, samt at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Kjøper er uenig og mener kostnadene for en total utbedring av badet må legges til grunn.

Antatt økonomisk omfang: Kr 20 000,- (selskapet), kr 115 000,- (Klager)

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet nemnda skal ta stilling til, er hvorvidt forholdet representere en mangel ved eiendommen ved at det er holdt tilbake negative opplysninger om eiendommens beskaffenhet, avhendingslovens § 3-7, eller om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn man kunne ha berettigede forventninger om på avtaletidspunktet, jf avhendingslovens § 3-9.

I henhold til lovens § 3-7, foreligger det en mangel ved eiendommen dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold han kjente/måtte kjenne til, som kjøper hadde grunn til å rekne med å få, og den tilbakeholdte opplysning må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

De faktiske opplysninger som er fremlagt i saken overfor nemnda, er ikke tilstrekkelig til å kunne ta stilling til om selger kjente eller måtte kjenne til utettheten. Anførselen undergis derfor ikke realitetsdrøftelse da dette fordrer umiddelbar bevisførsel. Det vises i denne sammenheng blant annet til at det ikke er godtgjort at den angivelige tettingen av den påståtte tidligere lekkasje er utført i selgers eiertid.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Spørsmålet blir i det videre hvorvidt eiendommens faktiske tilstand avviker vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å regne med på avtaletidspunktet, jf lovens § 3-9. Foruten utbedringskostnadene, legges det i vurderingen vekt på bygningsdelens alder, det visuelle inntrykk badet ga, samt hvilke opplysninger som var gjort kjent for kjøper forut for avtaleinngåelsen.

Etter en gjennomgang av de faktiske forhold er KFE enig med klager at badet var i dårligere stand enn de kunne forvente. Forholdets art og omfang vurderes imidlertid ikke å være av en slik karakter at vesentlighetsterskelen kan anses for overskredet.

Kjøper må ha vært inneforstått med at badet ikke var i tilfredsstillende stand og derav at det ville være nødvendig å renovere dette. Det var i salgsdokumentasjonen både gjort oppmerksom på funn av fukt, samt sprekker i fliser og løsnede fliser på veggen i dusjen. Videre var det gitt indikasjoner på at det ikke var membran på veggene.

Lekkasjen har etter det opplyste oppstått i membranen ved sluket. Det er klart at kjøper, med bakgrunn i de opplysninger de hadde fått forut for avtaleinngåelsen, ikke måtte forvente at det var en lekkasje i badegulvet. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig til at eiendommen kan anses for å være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

I salgsdokumentasjonen var det gitt klare opplysninger om at badet ikke var i tilfredsstillende stand. Det vises her til at det forutsetningsvis var opplyst at veggene ikke hadde membran, samt at det var registrert fukt og løse fliser i dusjen. Med bakgrunn i disse negative opplysningen, sammenholdt med badets alder, måtte klager være forberedt på at en renovering av badet var nært forestående. Kostnadene knyttet til de opplyste/indikerte forhold er derfor ikke relevante i vurderingen av hvorvidt badet representerer en mangel ved eiendommen.

Med bakgrunn i ovennevnte finner Nemnda at badets faktiske tilstand ikke representerer et vesentlig avvik fra det objektivt sett forventbare. Forholdet representerer således ingen mangel i henhold til avhendingslovens § 3-9 annet alternativ.

**Konklusjon:** Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

---

# KFE

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedlagt følger sekretariatet i FKK sin redegjørelse til Forsikringsskadenemnda av 5.6.2007.

---

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.  
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.